

## Avanza in Parlamento la riforma del condominio

Nella seduta di giovedì 27 settembre l'aula della Camera dei deputati ha approvato con 332 voti favorevoli, 3 astenuti e 1 contrario, il progetto di legge "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", modificando il testo dell'analogo progetto di legge approvato dal Senato nel gennaio 2011. Il progetto di legge torna quindi ora all'esame del Senato che potrà approvarlo nella versione licenziata dalla Camera, facendolo così diventare legge, oppure potrà apportare ulteriori modifiche e rimandarlo alla Camera per l'approvazione definitiva. I media nei giorni scorsi hanno dato la notizia della riforma del condominio come se fosse definitivamente approvata; così non è e, visto il poco tempo a disposizione prima della fine della legislatura, non è neanche scontato che il Parlamento riesca effettivamente ad approvare la riforma in tempo.

Passando all'esame del provvedimento approvato dalla Camera – composto da 32 articoli che modificano numerosi articoli del codice civile e delle disposizioni di attuazione, nonché di alcune leggi speciali – evidenziamo di seguito i principali cambiamenti introdotti rispetto alla normativa vigente, per quanto di interesse delle imprese associate ad Anacam:

- recependo quanto stabilito negli anni dalla giurisprudenza, è stata sancita l'equiparazione tra **scale ed ascensori** ai fini del riparto delle spese di manutenzione e sostituzione;
- l'amministratore di condominio per svolgere l'incarico non deve essere condannato per reati contro il patrimonio, né essere stato sottoposto a misure di prevenzione e nemmeno risultare protestato; inoltre, deve possedere un diploma di scuola media superiore;
- l'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una **polizza** individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato;
- l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno **specifico conto corrente**, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica;

- salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è **tenuto** ad agire per la **riscossione forzosa** delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile.

Il principio dell'obbligo per l'amministratore della riscossione forzosa delle somme dovute dai condomini morosi, introdotto nel nuovo articolo 1119 del codice civile, è rafforzato dal nuovo testo dell'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile che, nel testo approvato dalla Camera, così recita:

“Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è **tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.**

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, **se non dopo l'escussione degli altri condomini.**

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

... (omissis).”

Da una parte, viene quindi sancito l'obbligo in capo agli amministratori di comunicare ai creditori del condominio che ne fanno richiesta i dati dei condomini morosi; dall'altra parte, viene attenuata la portata della nota sentenza delle sezioni unite della Cassazione del 2008 che aveva stabilito il principio per cui ogni condomino risponde verso i creditori del condominio solo in proporzione alle proprie quote millesimali. Ora il creditore del condominio potrà rivolgersi anche ai condomini in regola con le quote condominiali, a condizione che abbia prima tentato di recuperare il credito dai condomini morosi.

Per eventuali approfondimenti, si rimanda alla lettura del resoconto della seduta della Camera del 27 settembre e ai testi ivi discussi.